Das Mietseinigungsamt als Organ der Gerichtsbarkeit (mit besonderer Berücksichtigung seiner Stellung zum ordentlichen Gericht.)

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Würde eines Doktors der Rechte

der

Hohen rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät

der

Vereinigten Friedrichs-Universität Halle-Wittenberg

vorgelegt von

Hellmut Scholz

Referendar.

Referent: Professor Dr. Hein.

Auszug.

1924.

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

I. Kapitel: Die Entwicklung des MEA. (S. 1—12.)

Das MEA., von der Kriegsgesetzgebung im Anschluß an die bereits vor dem Kriege entstandenen kommunalen oder gemeinnützigen Mietseinigungskommissionen ins Leben gerufen, ist bestimmt, der wirtschaftlichen Not auf dem Gebiete des Miets- und Wohnungswesens und der hierdurch bedingten Beeinträchtigung des öffentlichen Wohles entgegenzutreten. Ursprünglich mit der bloßen Vermittlung von Mietsstreitigkeiten betraut (VO. betr. Einigungsämter v. 15. 12. 14), wurde es durch die MSchVO. v. 26. 7. 17 erstmalig zur selbständigen und endgültigen Erledigung von Rechtspflegeaufgaben ermächtigt und zwar zur Entscheidung über die Wirksamkeit einer Kündigung des Vermieters (nach Maßgabe des öffentlichen Interesses an der Aufrechterhaltung oder Aufhebung des Mietsverhältnisses). In der durch die MSchVO. von 1917 angedeuteten Richtung schritt die Raumschutzgesetzgebung der folgenden Jahre bis zum RMG. v. 24. 3. 22 fort, indem sie dem MEA. ständig neue Aufgaben zuwies (z. B. die Entscheidung über die öffentlichrechtliche Zulässigkeit einer Kündigung des Vermieters oder der Durchführung des Räumungsprozesses, von Beschlagnahmen, Räumungsverfügungen oder ähnlichen Maßnahmen der Gemeindebehörden u. a. m.), Aufgaben, wie sie bisher von keiner Behörde vor oder nach Errichtung des MEA. versehen worden sind. Das MSchG. v. 1. 6. 23 dagegen unterband diese Entwicklung; es schaltete für die Kündigungsstreitigkeiten das bestehende Güteverfahren vor dem MEA. wieder aus und überwies die Entscheidung über die Beendigung eines Mietsverhältnisses wieder ausschließlich dem ordentlichen Gericht, indem es an die Stelle der Kündigung eine neue Rechtsgestaltungsklage, die Vertragsaufhebungsklage, setzte. Die Mannigfaltigkeit und Unvollkommenheit der gesetzlichen Unterlagen hat in Bezug auf die staatsrechtliche Stellung des MEA. nach Maßgabe des gegenwärtigen Rechtszustandes und seine Beziehungen zu den Organen der ordentlichen Gerichtsbarkeit zu vielen Zweifeln Anlaß gegeben; diese Zweifel z. T. zu beseitigen, ist in der vorliegenden Abhandlung versucht worden.

II. Kapitel: Die Rechtsnatur des MEA. (S. 13—16.)

Für die Frage nach der Rechtsnatur des MEA. ist die Erwägung entscheidend, daß allgemein der rechtliche Charakter einer Behörde wesentlich durch die Art der ihr obliegenden Tätigkeit bestimmt wird. Das MEA. im Sinne der VO. v. 15. 12. 14 war hiernach eine kommunale Verwaltungsbehörde. Seitdem jedoch die spätere Mieterschutzgesetzgebung den Entscheidungen

des Amtes die Eigenschaft der Unanfechtbarkeit beilegte, Garantien für eine unparteiische Rechtsprechung schuf und damit jede Einflußnahme einer höheren Stelle auf die Rechtsprechung der MEAe. ausschloß, sicherte sie dem MEA. eine nur den richterlichen Behörden eigentümliche Unabhängigkeit, machte sie das MEA. zum Gericht. Die von den MEA. geübte Gerichtsbarkeit unterscheidet sich von der freiwilligen wie von der ordentlichen streitigen Gerichtsbarkeit dadurch, daß sie in erster Linie nicht dem Interesse der Privaten, sondern dem des Staates dient. Sie ist Verwaltungsgerichtsbarkeit und findet ihre Schranken in den Grenzen der einigungsamtlichen Zuständigkeit.

III. Kapitel: Organisation. (S. 17—24.)

Das nach den Grundsätzen des Laienrichtertums organisierte MEA. besteht aus einem Vorsitzenden und mindestens 2 Beisitzern. Der Vorsitzende übt im wesentlichen die gleiche Tätigkeit aus wie der Vorsitzende im ordentlichen Gericht; er entbehrt dabei aber die dem ordentlichen Richter eigene persönliche Unabhängigkeit, ein Mangel, dessen Beseitigung im Interesse vollster Unparteilichkeit der Rechtsprechung gefordert werden muß. Die Beisitzer, je zur Hälfte dem Kreise der Hausbesitzer und dem der Mieter angehörig, müssen zu ihrem Amt fähig nnd tauglich im Sinne der §§ 31—34 GVG. sein. Ihr Amt ist ein gemeindliches Ehrenamt, und zwar beginnt die Beamteneigenschaft der Beisitzer mit ihrer Eintragung in die Jahreslisten des § 7 prAusfVO. v. 15. 8. 23. Die Beisitzer sind Richter, welche zivilrechtlich nach § 839 BGB., strafrechtlich nach § 334 RStG. haftbar sind. Sie können, wie auch der Vorsitzende, nach den Vorschriften der §§ 41 ff. ZPO. abgelehnt werden. Ueber die Ablehnung der Beisitzer entscheidet der Vorsitzende, über die Ablehnung des Vorsitzenden das MEA. unter Zuziehung eines stellvertretenden Vorsitzenden.

IV. Kapitel: Parteien. (S. 25—28.)

Parteien vor dem MEA. sind Mieter und Vermieter; sie müssen als solche rechtsfähig sein. Prozeßfähig sind sie insoweit, als sie geschäftsfähig sind. Denn das Verfahren findet seinen bestimmungsgemäßen Abschluß durch einen Vergleich und ist daher nur von Parteien durchzuführen, welche fähig sind, rechtswirksam über den Streitgegenstand zu verfügen. Die prozeßfähige Partei kann sich durch eine mit schriftlicher Vollmacht versehene Person vertreten lassen. Das MEA. hat grundsätzlich nicht die Pflicht, wohl aber das Recht zur Prüfung der Vollmacht. Wird der Vertreter wegen Mangels der Vollmacht zurückgewiesen, so ist, falls er den das Verfahren einleitenden Antrag gestellt hat, der Antrag wie alle prozessualen Handlungen des Vertreters ungültig und eine Sachentscheidung unzulässig. Die Kosten des

Verfahrens treffen diesfalls den falsus procurator. Ist der falsus procurator erst nach Einleitung des Verfahrens aufgetreten, so wird nach Zurückweisung des Vertreters nach Lage der Akten entschieden. Wird der falsus procurator zur Prozeßführung zugelassen, so ist es der vollmachtlos vertretenen Partei unbenommen, den Mangel der Vollmacht im Wege der Beschwerde gegen die Sachentscheidung geltend zu machen.

V. Kapitel: Verfahren. (S. 29—37.)

Dem Charakter der einigungsamtlichen Tätigkeit als Verwaltungsgerichtsbarkeit entsprechend gilt im Verfahren vor dem MEA. nicht die Verhandlungs-, sondern die Inquisitionsmaxime mit allen sich hieraus ergebenden Folgerungen (Fehlen des Parteieides, des Versäumnisverfahrens, Zwang der Parteien zu persönlichem Erscheinen usw.). Die Verhandlungsform hingegen ist insofern die gleiche wie im Zivilprozeß, als das MEA. regelmäßig nur auf Antrag tätig wird. Die Verhandlung selbst ist nicht notwendig eine mündliche; die mündliche Verhandlung entbehrt der Oeffentlichkeit. Stets ist der Gegner vor der Entscheidung zu hören; er hat jedoch nicht das Recht, zwecks Information vor der Gegenäußerung Einsicht in die Prozeßakten zu nehmen. — Neben der Prozeßleitung obliegt dem MEA. der Prozeßbetrieb (Offizialbetrieb).

VI. Kapitel: Entscheidung. (S. 38—65.)

Das Verfahren vor dem MEA. geht in erster Linie auf gütliche Einigung; erst wenn eine solche nicht zu erreichen ist, hat das MEA. zur Entscheidung zu greifen. Die Entscheidung erfolgt nach billigem Ermessen, und zwar bestimmt hier — abgesehen von der geringen Anzahl der Entscheidungen rein deklaratorischer Natur — das billige Ermessen des Amtes, nicht das Gesetz, unmittelbar auch die Rechtsfolge des dem Amt zur Prüfung unterliegenden Tatbestandes, im Gegensatz zu der Entscheidungtätigkeit des ordentlichen Gerichts, welchem ein derartiger Spielraum in der Ausübung des billigen Ermessens nur in Ausnahmefällen gewährt ist.

Die Form der Entscheidung ist der Beschluß, der nur dann einer schriftlichen Begründung bedarf, wenn er in einem Termin ergeht, zu welchem ein Beteiligter mangels ordnungsmäßiger Ladung nicht erschienen war, oder wenn ein Beteiligter innerhalb der Rechtsmittelfrist auf schriftliche Mitteilung der Gründe anträgt. Vor dem endgültigen Beschluß kann das MEA. eine einstweilige Anordnung erlassen, welche der einstweiligen Verfügung der ZPO. vergleichbar ist, von dieser aber insofern abweicht, als sie regelmäßig einen bereits dem Recht des Antragstellers entsprechenden Zustand — unter Vorbehalt der Wiederaufhebung — herzustellen

sucht. Die einstweilige Anordnung ermangelt ferner (wie auch die endgültige Entscheidung) der Vollstreckbarkeit; vollstreckbar sind lediglich die Kostenentscheidungen und die in Gemäßheit der §§ 45 MSchG., 12, Abs. 3 VAO. vor dem MEA. abgeschlossenen Vergleiche.

Der Entscheidung des MEA. kommt sowohl formelle wie materielle Rechtskraft zu. Materiell rechtskräftig werden neben den in der Sache selbst entscheidenden Beschlüssen auch die lediglich aus prozessualen Gründen abweisenden Sprüche; ausnahmsweise ist jedoch das ordentliche Gericht an eine Entscheidung des MEA. über die Frage der Zugehörigkeit einer Streitsache zur Gerichtsbarkeit des MEA. nicht gebunden, und es kann über diese Frage (mit bindender Wirkung für das MEA.) anderweitig entscheiden. Im übrigen kann eine von einem rechtskräftigen Beschluß abweichende Entscheidung in derselben Sache nur durch Geltendmachung von Tatsachen erwirkt werden, welche nach Abschluß des Verfahrens eingetreten sind; das nachträgliche Vorbringen irgend einer erheblichen Tatsache aus der Zeit vor der rechtskräftigen Entscheidung ist selbst dann nicht möglich, wenn die betreffende Tatsache dem Amt aus irgend einem Grunde unbekannt geblieben sein sollte.

Eine der materiellen Rechtskraft innerlich gleiche Wirkung der Entscheidung ist die Selbstbindung des Gerichts an den Spruch; sie kommt den Entscheidungen des MEA. ebenso zu wie den Urteilen und der sofortigen Beschwerde unterliegenden Beschlüssen des ordentlichen Gerichts (vgl. §§ 318, 577 Abs. 2 ZPO.) und entfällt nur insoweit, als die Berichtigung offenbarer Unrichtigkeiten des Beschlusses und seine Ergänzung hinsichtlich übergangener Anträge in Frage kommt. Im Gegensatz zum Zivilprozeß wird im Verfahren vor dem MEA. die selbstbindende Kraft der Entscheidung nicht bereits mit deren Erlaß, sondern erst mit Eintritt der formellen Rechtskraft wirksam.

Materielle Rechtskraft wie Selbstbindung fehlen beim Vorliegen eines ungültigen Spruchs. Ungültig ist die Entscheidung des MEA. 1) wenn sie sich mangels eines begrifflichen Erfordernisses als nullum indicium darstellt, so wenn die entscheidende Behörde nicht ein MEA. im Rechtsinne war, wenn das MEA. seine Zuständigkeit' überschritten hat (ein Urteil des ordentlichen Gerichts, welches in den Aufgabenkreis des MEA. eingreift, entbehrt dagegen der Wirksamkeit nur dann, wenn es auf Rechtsgestaltung gerichtet ist), wenn der Spruch nicht in eine formelle Beziehung zu einen bestimmten Prozessverhältnis gebracht worden ist; 2) wenn sie nichtig ist. Nichtig ist die Entscheidung nur im Falle einer Verletzung des Grundsatzes der Exterritorialität, nicht auch schon dann, wenn der Spruch unverständlich oder widersinnig ist, das zu gestaltende Rechtsverhältnis fehlt, eine Partei nicht existiert, ein geisteskrankes oder mit einem sonstigen Willensmangel behaftetes Mitglied der MEA. bei der

Entscheidung mitgewirkt hat oder ein Mangel im Sinne der §§ 579, 580, ZPO. vorliegt vorliegt. Im Falle der Entscheidungsnichtigkeit kann in einem neuen Verfahren eine anderweitige Entscheidung ergehen; im übrigen gibt es vor dem MEA. ein Wiederaufnahmeverfahren nicht.

VII. Kapitel: Die künftige Entwicklung des MEA.
(S. 66—67.)

Die im Vorstehenden gekennzeichnete Sonderstellung, welche das MEA. als Gericht innerhalb des staatlichen Organismus einnimmt, entspricht nicht den Interessen der Rechtsordnung, da die Loslösung des einigungsamtlichen Streitverfahrens von den ordentlichen Gerichten einen unnötigen Eingriff in die bewährte Organisation des Gerichtsverfassungsgesetzes bedeutet. Rechtspolitisch ist daher die Angliederung der MEAe. an die ordentlichen Gerichte und zwar an die Amtsgerichte zu befürworten; sie erst würde die erwünschte Vereinfachung des Verfahrens und jene persönliche Unabhängigkeit der Mietrichter mit sich bringen, welcher vor allem das MEA. zur vollkommenen Erfüllung seiner Aufgaben bedarf.

Kreisblattdruckerei, Beeskow.

Entscheidung nachgewiesen hat oder ein Mangel im Sinne der §§ 579, 580 ZPO. vorliegt, kommt [illegible] in einem neuen Verfahren eine abweichende Entscheidung [illegible] im übrigen [illegible] vor dem MEA. die [illegible] führen nicht.

VII. Kapitel: Die künftige Entwicklung des MEA.
(S. 66—67.)

Die im Vorstehenden gekennzeichnete Sonderstellung, welche das MEA. als Gericht innerhalb des staatlichen Organismus einnimmt, entspricht nicht den Interessen der Rechtspflege, da die Loslösung des [illegible] Streitverfahrens von den ordentlichen Gerichten einem [illegible] die besondere Organisation des Mieteinigungsamtes [illegible]. Rechtspolitisch ist daher die Angliederung der MEA. an die ordentlichen Gerichte und zwar an die Amtsgerichte zu befürworten; sie erst würde die erwünschte Vereinfachung des Verfahrens und jene [illegible] Unabhängigkeit des Mietrichters [illegible], welcher vor allem das MEA. zur reibungslosen Erfüllung seiner Aufgaben bedarf.